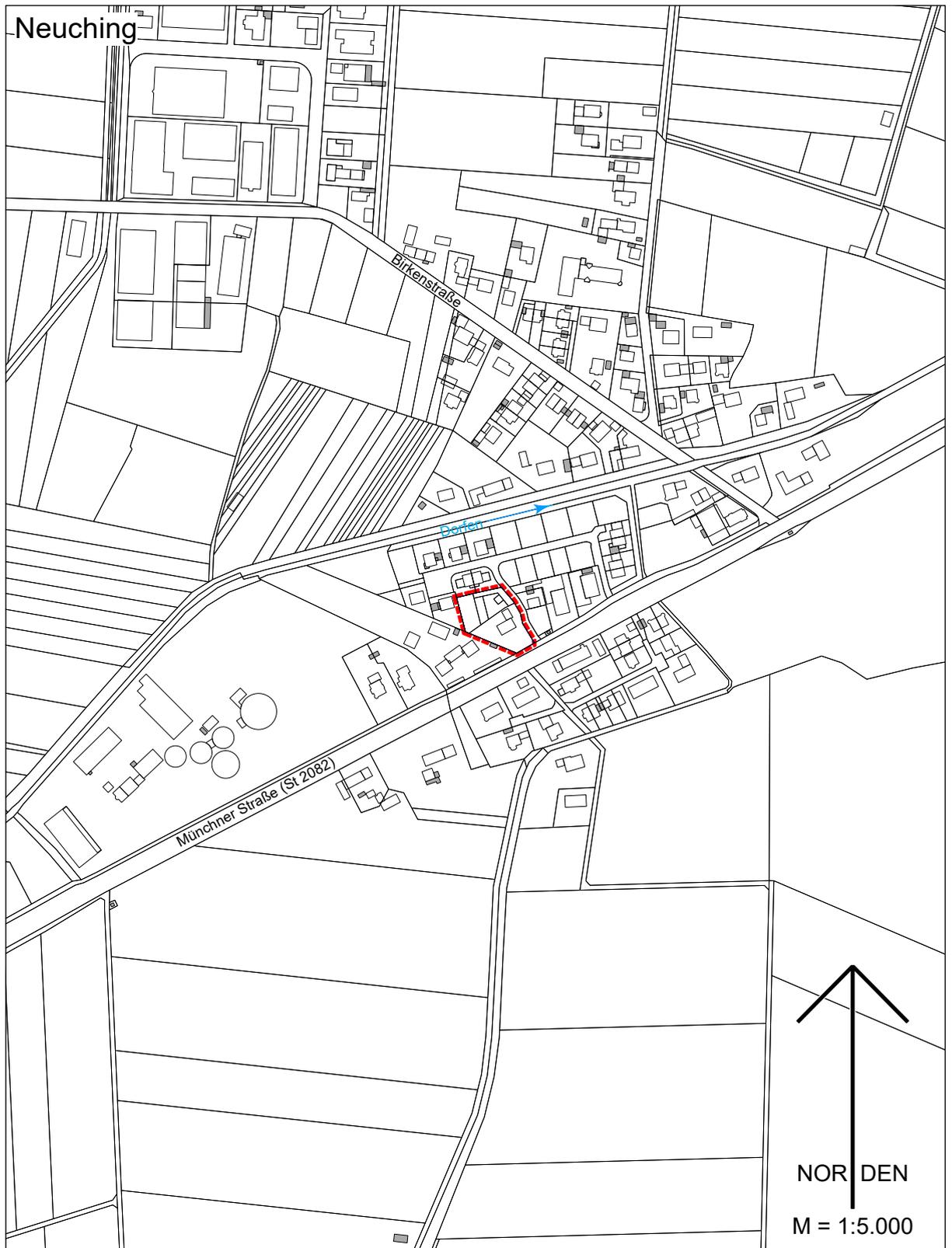


Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	„An der Dorfen“ – 2. Änderung
Grünordnung	Stefan J. Hierl Landschaftsarchitekt Watzmannstraße 10 81541 München
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Dobmann QS: Geßl
Aktenzeichen	NEC 2-53
Plandatum	24.01.2023 (2. Entwurf/ erneute Auslegung) 12.10.2022 (Entwurf)

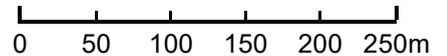
Satzung

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtskarte



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „An der Dorfen“ i.d.F. vom 27.02.2018 sowie die Hinweise des Bebauungsplans „An der Dorfen“ 1. Änderung i.d.F. vom 27.08.2019.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 245** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 245 m²
- 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Wintergärten und Balkone um bis zu 10 % überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung bis 20% zulässig.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche für die Hausgruppe kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden. Für das Einzelhaus darf die Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 3.4 Bei der Hausgruppe sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Für das Einzelhaus sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.
- 3.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 15 m² je Baugrundstück zulässig. Die Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

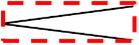
- 4.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Einzelhaus
- 4.3  Hausgruppe
- 4.4  Baugrenze

- 4.5 Für den Bau von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 2 m Tiefe und 5 m Länge zulässig, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden. Profilgleich an Kommungsgrenzen gebaute Wintergärten sind als Grenzbebauung zulässig. Wintergärten dürfen nur mit einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen.
- 4.6 Je Teil einer Hausgruppe ist eine Wohneinheit zulässig. Im Einzelhaus sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 5.2 Bei der Hausgruppe ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,50 m zulässig. Dabei gilt: Bei der Wandhöhe bis 4,50 m ist die Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Bei der Wandhöhe von 4,51 m bis 6,50 m ist die Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Beim Einzelhaus ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,70 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen jeweils senkrecht zum Bauraum von der Straßenoberkante in Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut. Als Dachneigung ist bei Einzelhaus von 25° bis 35° zulässig.
- 5.3  Einzuhaltende Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden
- 5.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.5 Die Hausgruppe ist mit durchgehendem First und profilgleich herzustellen. Dachüberstände und –neigung sind aneinander anzugleichen.
- 5.6 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30°, Zwerchgiebel sowie Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Wandhöhe bei Zwerch- und Standgiebel darf max. 5,50 m betragen. Hiervon abweichend sind beim Einzelhaus Zwerch- und Standgiebel mit einer Wandhöhe bis max. 8,50 m zulässig. Die Dachaufbauten dürfen in der Summe pro Hausseite, pro Teil einer Hausgruppe ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Einzelgaube, der Zwerchgiebel bzw. die Standgaube darf eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.7 Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holz und Holzverkleidung zulässig. Grelle Anstriche sowie glänzendes Material als Verkleidung sind unzulässig.
- 5.8 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.
- 5.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

6 Carports und Stellplätze

- 6.1  Fläche für Carport/ offener Stellplatz
- 6.2  Fläche für Tiefgarage
- 6.3  Tiefgaragenzu- und Tiefgaragenabfahrt
- 6.4 Carports müssen mit ihrer Zufahrtseite einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Für die Zu- / Abfahrt der Tiefgarage muss einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
- 6.5 Carports/ offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.
- 6.6 Die zulässige Wandhöhe für Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen jeweils senkrecht zum Bauraum von der Straßenoberkante in Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut.
- 6.7 Soweit Carports/ Stellplätze an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Carports sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze profilgleich zu errichten. Für Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung ab 20° bis max. der gleichen Neigung wie die Hauptgebäude sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Carports verlaufen, bei zusammengebauten Carports über deren Längsseite.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterliegergrundstücke bzw. des Versorgungsträgers

8 Grünordnung

- 8.1 **Begrünung**
Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke, sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen (Ansaat als Wiese oder Rasen bzw. gärtnerische Gestaltung). Sie sind mit Bäumen und Sträuchern gem. den Vorgaben zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben dem Punkt 8.2 zu entsprechen.
Des Weiteren sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze von der Begrünungsfestsetzung ausgenommen.
- 8.2 **Anforderungen an Baumpflanzungen**
Große Laubbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, mittlere bis kleine mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

- 8.3 **Vorgartenzone**
In den Vorgärten zur Straße sind Zugänge von maximal 1,5 Meter Breite zulässig. Der restliche Bereich zur Straße, ausgenommen der Aufstellfläche für das Mülltonnenhäuschen und der Zufahrten zu den Carports/ Stellplätze, ist zu begrünen.
- 8.4 **Zu begrünende private Flächen**
Auf Privatgrundstücken ist je angefangener 200 m² nicht von Gebäuden überbauter Grundfläche mindestens ein standortgerechter Baum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Auf Privatgrundstücken mit einer Größe von mehr als 300 m² nicht von Gebäuden überbauter Grundfläche ist davon mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen haben weiterhin dem Punkt 8.2 zu entsprechen.
- 8.5 **Zufahrten zu Carports sowie Stellplätze auf Privatgrundstücken** sämtliche Zufahrten zu Carports sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit min. 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen). Sie sind nur im funktional notwendigen Flächenumfang zulässig.
- 8.6 **Pflanzzeitpunkt**
Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung zu pflanzen.
- 8.7 **Geländeanpassung**
Das Gelände ist an die geplanten Gebäude anzugleichen. Als Geländeoberfläche in den Baugrundstücken wird die Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte des zur Erschließung des Grundstückes genutzten Abschnittes der Erschließungsstraße festgesetzt. Eine Abweichung in der Höhe ist um bis zu 0,30 m nach oben und unten zulässig. Nach oben darf die Geländehöhe die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe dabei nicht überschreiten. Abgrabungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig.
Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen.
- 8.8 **Gebäudebegrünungen**
Flachdächer von Nebenanlagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 8.9 **Tiefgarage**
Die Tiefgarage ist fachgerecht zu überschütten und als Grünfläche anzulegen. Falls große Bäume auf der Tiefgarage gepflanzt werden, sind die Pflanzbereiche um 1 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 8.10 **Gestaltung Einfriedungen**
Grundsätzlich dürfen Einfriedungsmauern und Einfriedungen aus geschlossenen Wänden nicht errichtet werden. Als Materialien für Einfriedungen sind Holz und Metall zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Freiraum von mind. 10 cm zu erhalten. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Kunststoffplatten oder ähnlich undurchlässigem Material errichtet oder verkleidet werden. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Es sind hierfür ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

8.11 Gestaltung Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es wird lotrecht vom höchsten Punkt der Einfriedung auf die Geländeoberkante gemessen.

9 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen, Werbeanlagen, die die Dachtraufe überragen sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegender Reklame, Lichtreklame und Scheinwerfer.

10 Bemaßung

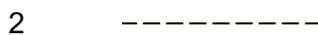


Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Hinweise



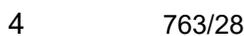
bestehende Grundstücksgrenze



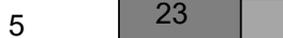
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



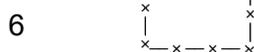
zu entfernende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer, z.B. 763/28



bestehende Bebauung und Hausnummer, z.B. Nr. 2



abzubrechende Bebauung



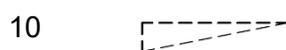
Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN))



Anbauverbotszone 10 m ab Fahrbahnrand (St 2082)



Parzellen Nummer, z. B. 27



Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben, dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Das Anpflanzen einzelstehender hochstämmiger

Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m ist im Bereich der Sichtdreiecke mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 11 Im Plangebiet stehen sehr hohe Grundwasserstände unter der natürlichen Geländeoberkante an. Dies ist bei der Planung von Bauvorhaben zu beachten. Keller müssen entsprechend gegen das Eindringen von Grundwasser (wasserdichte, weiße Wanne) und Auftrieb gesichert werden. Leitungsanschlüsse im Keller müssen gegen Rückstau gesichert werden. Lichtschächte sind entsprechend auszubilden. Es wird jedem Bauwerber empfohlen, eine Elementarversicherung abzuschließen.
- 12 Die Anzahl und Ausgestaltung von notwendigen Stellplätzen richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.
- 13 Die Abstandsflächen werden gemessen von der herzustellenden Geländeoberfläche, die der Straßenoberkante der Erschließungsstraße entspricht (mit den zulässigen Abweichungen).
- 14 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- 15 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

16 Immissions- und Emissionsschutz

Emissionen Staatsstraße St 2082:

Den Hinweisen zum Thema Verkehrsgläusche liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216172 / 5 vom 22.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Folgende Anforderungen sind zu beachten:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Geräuschbelastung durch die Münchner Straße (St 2082) die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.
- Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Bauräumen dargestellt.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

- Im südlichen Bauraum (Einzelhaus) wird an der Südfassade eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ ist hier für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein Schallschutzkonzept beispielsweise mit verglasten Vorbauten, Loggien oder Balkonen in Betracht zu ziehen.
- Das angewandte Verfahren der DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden, da sich mit den baldigen neuen Verkehrszahlen ggf. höhere Lärmpegel ergeben könnten, als im Gutachten berechnet. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile liegt wiederum im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers.

Klima- und Heizgeräte:

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmamer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsschutzwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Geruchsemissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche und durch die landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Landwirte dürfen durch die Nachverdichtung des Wohngebietes keine Einschränkung erfahren. Diese Punkte betreffen vor allem die westlich vom Planungsgebiet vorhandenen Biogasanlage, mit einer Entfernung von ca. 200 m. Emissionen sind hier häufig unvermeidlich (z. B. Nacharbeit zur Erntezeit) und daher zu tolerieren.

17 Grünordnung

- 17.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 17.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 17.3 Bei den festgesetzten Pflanzungen werden folgende Gehölzarten zur Verwendung empfohlen:

Artenliste 1: Große Bäume (1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Walnuß

Artenliste 2: Mittelgroße und kleine Bäume (2.-3. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Artenliste 3: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Strauch-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 4: Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

17.4 Rodungsarbeiten

Die Rodungs- und Vogelbrutzeiten und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen) sind zu beachten. Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

18 Artenschutz

18.1 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- 19 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 20 Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- 21 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 22 Wasserwirtschaft
- 22.1 Fließgewässer
Anlagen in Gewässern oder in weniger als 60 Meter Entfernung (ca. 55 m) von einem Gewässer (Dorfen) bedürfen in der Regel bei größeren Gewässern der Genehmigung nach Maßgabe der § 36 WHG und Art. 20 BayWG, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist.
- 22.2 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen..
- 22.3 Niederschlagwasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig

über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände ist nur eine flächige Versickerung z.B. über Mulden möglich, da ansonsten der erforderliche Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann.

22.4 Grundwasser

Im Plangebiet stehen sehr hohe Grundwasserstände unter der natürlichen Geländeoberkante an. Dies ist bei der Planung von Bauvorhaben zu beachten. Keller müssen entsprechend gegen das Eindringen von Grundwasser (wasserdichte, weiße Wanne) und Auftrieb gesichert werden. Leitungsanschlüsse im Keller müssen gegen Rückstau gesichert werden. Lichtschächte sind entsprechend auszubilden. Es wird jedem Bauwerber empfohlen, eine Elementarversicherung abzuschließen.

22.5 Häusliches Abwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

23 Brandschutz

Bei der Planung von Gebäuden ist darüber hinaus vom Bauwerber in jedem Falle Art. 31 Abs. 3 BayBO zur berücksichtigen. Eine Abstimmung zu verfügbaren Rettungsgeräten der Feuerwehr hat im Zuge der Hochplanung damit obligatorisch zu erfolgen. Sollten sich bei den ausgebauten Dachgeschossen tatsächlich Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen > 8 m ergeben, hat die Personenrettung entweder über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu erfolgen oder über einen 2. baulichen Rettungsweg.

24 In Festsetzungen genannte DIN-Normen (Deutsches Institut für Normung) sind im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching während der Öffnungszeiten einsehbar.

25 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Neuching vom 28.07.2017
- Satzung über die Spielplätze der Gemeinde Neuching vom 18.03.2022

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2021.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht
geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger

München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Neuching, den

.....
(Thomas Bartl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 beteiligt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den

(Siegel)

.....

(Thomas Bartl, Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Neuching, den

(Siegel)

.....

(Thomas Bartl, Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuching, den

(Siegel)

.....

(Thomas Bartl, Erster Bürgermeister)